



Stadt Chur

Volksabstimmung

vom 9. Juni 2024



1

**Genehmigung Rahmenkredit
Pilotbetrieb Konsumraum**

Seiten 4–31

2

**Baugesellschaft City West, Entwicklungsgebiet
Chur West, Grundstück Nr. 5080 (Nr. 7002);
Neuvergabe im Baurecht**

Seiten 32–46

Worum geht es?

1

Erste Vorlage
Genehmigung Rahmenkredit
Pilotbetrieb Konsumraum

2

Zweite Vorlage
Baugesellschaft City West, Entwicklungs-
gebiet Chur West, Grundstück Nr. 5080
(Nr. 7002); Neuvergabe im Baurecht

1 Die Stadt beabsichtigt im Rahmen eines dreijährigen Pilotbetriebs einen begleiteten Konsumraum für suchtmittlerkrankte Menschen zu realisieren. Dieser soll zusammen mit einer vom Kanton beauftragten Kontakt- und Anlaufstelle betrieben werden. Für die notwendigen Investitionen und den auf drei Jahre befristeten Pilotbetrieb eines begleiteten Konsumraums wird ein Netto-Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 3 879 000.– benötigt. Dieser steht unter Vorbehalt der Realisierung und Finanzierung der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle.

Erklärvideo zur Botschaft:
www.chur.ch/konsumraum



Erläuterungen Seiten 4–31

2 Die Baugesellschaft City West plant auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 7002 (Parzelle 5080) ein drittes Hochhaus mit 21 Stockwerken als Seniorenresidenz zu realisieren. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von brutto rund Fr. 44,3 Mio. verfügt über 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen, welche allesamt mit einem Balkon ausgestattet sind. Auf den ersten zwei Stockwerken sind Aufenthaltsräume für die Hausbewohnenden mit Versorgungsmöglichkeiten angedacht. Zusätzlich soll in der Seniorenresidenz eine zweite Spitex-Niederlassung in Chur West realisiert werden. Die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrags decken die geplante Neuüberbauung nicht ab, der aktuelle Baurechtsvertrag wird aufgrund der kurzen Restlaufzeit bis Ende 2042 hinfällig. Um den heutigen Voraussetzungen gerecht zu werden, müssen die Bestimmungen des Baurechtsvertrags von 1972 vollständig aufgehoben und ersetzt werden.

Erläuterungen Seiten 32–46

Genehmigung Rahmenkredit Pilotbetrieb Konsumraum

1

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie für die Realisierung des dreijährigen Pilotbetriebs eines begleiteten Konsumraums für suchtmittelerkrankte Menschen unter Vorbehalt der Realisierung und Finanzierung der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle gesamthaft einen Netto-Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 3 879 000.– (Kostenstand Dezember 2023) bewilligen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 13 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 7 Enthaltungen.

Bericht des Gemeinderates

Am 23. Juni 2022 legte der Stadtrat dem Gemeinderat die Strategie Sucht- und Drogenpolitik zur Kenntnisnahme vor. Ein begleiteter Konsumraum ist darin die zentrale Massnahme.

Seit Sommer 2022 sind die Herausforderungen im Zusammenhang mit der offenen Drogenszene im Stadtgarten und auf dem gesamten Stadtgebiet noch einmal erheblich gestiegen. Die deutlich verstärkten repressiven Massnahmen zeigen eine dämpfende Wirkung. Die Situation bleibt jedoch sowohl für die Bevölkerung als auch die suchterkrankten Menschen nach Ansicht des Stadtrates auf einem inakzeptablen Niveau.

Die Stadt unterstützte den vorgesehenen Betreiberverein für einen Konsumraum intensiv bei der Liegenschaftensuche. Der Stadtrat musste jedoch erkennen, dass es nicht wie vorgesehen möglich war, auf dem Markt eine Liegenschaft zu mieten und nahm deshalb eine vertiefte Überprüfung des eigenen Portfolios vor. Auf der Parzelle der Sägenstrasse 75 steht eine stadteigene Nutzfläche von 975 m² zur Verfügung. Sie erfüllt die Bedingungen an den Standort und den Betrieb einer solchen Einrichtung am besten. Der vorliegende Rahmenkredit ist jedoch nicht an diesen konkreten Standort gebunden. Das Vorhaben könnte auch an einem anderen Standort umgesetzt werden. Der Kredit müsste jedoch eingehalten werden.

Aufgrund des Betriebskonzepts soll die Parzelle nebst dem bestehenden Gebäude mit ca. 25 mobilen Einheiten bestückt werden. Der Kanton stellt in Aussicht, die Modulbauten für die von ihm finanzierte Kontakt- und Anlaufstelle zu kaufen. Der Verein Überlebenshilfe Graubünden (UHG) wird einen Teil für die Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche mieten. Der Stadt Chur bleiben Investitionskosten für den städtisch finanzier-

1

ten begleiteten Konsumraum. Der Netto-Rahmenkredit von total Fr. 3,8 Mio. umfasst die Investitionskosten (Fr. 499 000.-), die Betriebskosten für den dreijährigen Pilotbetrieb (Fr. 2 742 000.-) sowie die Aufwendungen für Sicherheit in der Nachbarschaft und im öffentlichen Raum (Fr. 638 000.-).

Städtische Drogenpolitik

Das Problem der offenen Drogenszene beschäftigte bereits in den neunziger Jahren die Politik in Chur. Die Stadt verfolgte in der Vergangenheit keine eigene kommunale Drogenpolitik, sie stützte sich primär auf die des Kantons ab. Auf Initiative von privaten Kreisen musste sich die Stadt dann doch mit konkreten Aufträgen beschäftigen. So ging die Stadt beim Aufbau der Notschlafstelle in eine finanzielle Vorleistung. Dasselbe tat sie wieder 2020/21 mit dem Pilotprojekt Streetwork. Seit Dezember 2021 liegt erstmals eine städtische Strategie zur Sucht- und Drogenpolitik vor. Sie basiert auf vier strategischen Zielen: *Verwahrlosung entgegenwirken; Sicherheit und Repression; Image und Kommunikation* sowie *Prävention*. Die strategischen Ziele sollen mit verschiedenen Massnahmen erreicht werden. Nebst bereits aktiven Massnahmen wie Patrouillen der Stadtpolizei, Einsätze gegen den organisierten Drogenhandel durch die Kantonspolizei, Kontrolle der Schulanlagen, Reinigung der öffentlichen Plätze und Anlagen, regelmässige Treffen des Netzwerks Churer Jugend sowie Begleitung der Massnahmen durch eine städtische Steuergruppe sieht die städtische Strategie zur Sucht- und Drogenpolitik in erster Priorität auch die Errichtung eines begleiteten Konsumraums als Pilotprojekt vor. Dieser soll wie die weiteren Massnahmen zur Schaffung einer lückenlosen Hilfskette für Betroffene beitragen. Wird ein begleiteter Konsumraum alleine be-

trieben, schränkt sich seine Wirkung stark ein. Betroffene sollen dort neben einer geschützten Konsummöglichkeit auch Beratung und weitere Hilfe erhalten. Da der Kanton eine neue Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche im Stadtzentrum schaffen will, sollen die beiden Angebote zusammen realisiert werden. Dies wird von Fachleuten als die wirkungsvollste Option betrachtet.

Ausgangslage

Am 23. Juni 2022 beschloss der Gemeinderat die Finanzierung eines auf drei Jahre befristeten Pilotbetriebs eines begleiteten Konsumraums. Der Konsumraum soll zusammen mit einer vom Kanton beauftragten Kontakt- und Anlaufstelle betrieben werden.

In der Umsetzung ist es nicht gelungen, innert nützlicher Frist eine geeignete Liegenschaft auf dem freien Markt zu mieten. Um den Prozess zu beschleunigen, beabsichtigt die Stadt, eine eigene Liegenschaft zur Verfügung zu stellen. Die Erschliessung des Areals und die Bereitstellung der Liegenschaft führt neu zu einem Investitionsbedarf. Ein Teil der Liegenschaft wird dem vorgesehenen Betreiberverein für die Nutzung der kantonal finanzierten Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche vermietet, der andere Teil wird als Liegenschaft für den städtischen Auftrag des Konsumraums benötigt.

Auf der Basis der neusten Erkenntnisse in verschiedenen Schweizer Städten und der vorangetriebenen Planungsarbeiten konnte auch das Betriebskonzept des Konsumraums überprüft sowie auf die konkrete Liegenschaft heruntergebrochen und verfeinert werden. Um die beabsichtigten Wirkungen erreichen zu können, wird im Gegensatz zur ursprünglichen Konzeption empfohlen, während

1

der Pilotzeit einen einheitlichen 7-Tage-Betrieb mit ausgedehnteren Öffnungszeiten und verstärktem Personal aufrecht zu erhalten. Dies führt zu höheren Kosten.

Der Stadtrat erwog im Gegenzug zur Kostensenkung die Verkürzung der Pilotdauer von drei auf zwei Jahre. Dies hätte jedoch zur Folge, dass nicht genügend Zeit für die Auswertung der Wirkungen sowie Verhandlungen mit dem Kanton für die Übernahme der Betriebsfinanzierung bliebe. Damit würde für die Stadt das Risiko deutlich steigen, dass der dafür erforderliche politische Prozess nicht sauber durchlaufen werden kann, was sich voraussichtlich negativ auf das Ergebnis auswirken dürfte.

Die ursprünglich nicht vorgesehene Bereitstellung einer städtischen Liegenschaft und der höhere Betriebsbeitrag aufgrund neuer Erkenntnisse und konkreter Planung führen zu einer Anpassung des Finanzierungsbedarfs. Der vom Gemeinderat am 23. Juni 2022 gesprochene Rahmenkredit reicht für ein auf drei Jahre befristetes Pilotprojekt nicht aus, weshalb der Gemeinderat diesen Beschluss am 1. Februar 2024 aufhob und für die Realisierung des dreijährigen Pilotbetriebs eines begleiteten Konsumraums für suchtmittelerkrankte Menschen unter Vorbehalt der Realisierung und Finanzierung der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle gesamthaft ein Netto-Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 3 879 000.– gesprochen hat. Gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung unterliegt dieser Beschluss dem obligatorischen Referendum.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 15 des kantonalen Gesetzes über die Suchthilfe (BR 500.800) übernimmt der Kanton die anrechenbaren Kauf-, Bau- und Betriebskosten beziehungsweise den anrechenbaren Aufwand von Angeboten der Überlebenshilfe.

Am 19. Dezember 2023 kommunizierte die Bündner Regierung die Verabschiedung der kantonalen Strategie Sucht. Dabei zeigte sie auf, dass grundsätzlich der Kanton für Angebote in den Bereichen «Therapie und Beratung» sowie «Schadensminderung» zuständig ist. Das Fehlen eines begleiteten Konsumraums wird denn auch bei den identifizierten Lücken in der Schadensminderung als einer von sieben Punkten aufgeführt. In den konkreten strategischen Zielen fehlt ein begleiteter Konsumraum jedoch weiterhin. Der Fokus wird durch den Kanton vorerst auf Verbesserungen in den Bereichen Wohnen und Tagesstrukturen gelegt. Für das Angebot eines begleiteten Konsumraums hat der Kanton daher die Finanzierung bisher abgelehnt, jedoch künftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Möchte die Stadt einen Konsumraum im Rahmen eines Pilotbetriebs schneller realisieren, muss sie diesen selbst finanzieren. Der Kanton finanziert momentan nur eine Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche.

Beurteilung der Lageentwicklung

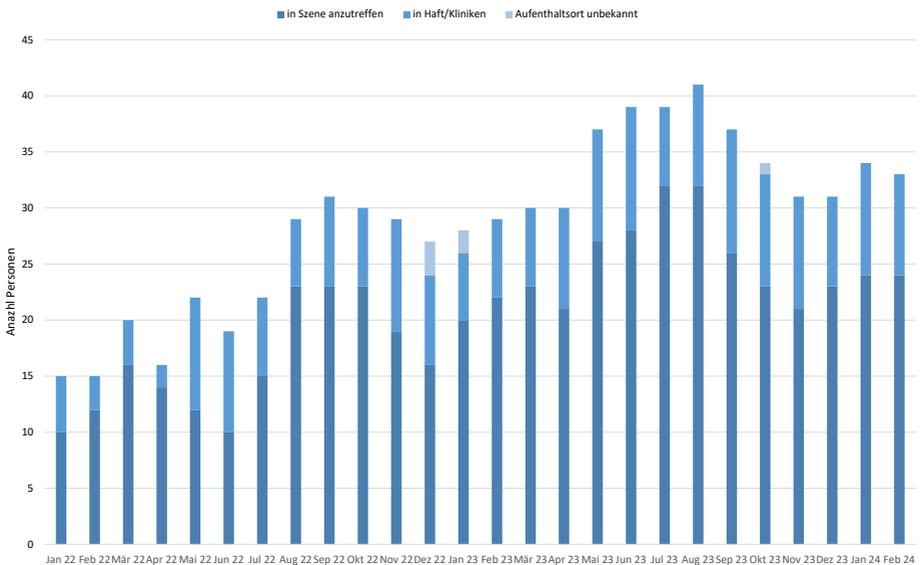
Seit dem Frühjahr 2022 hat sich die Lage auf verschiedenen Ebenen noch einmal erheblich verschlechtert. Die Anzahl Personen aus der Szene, die sich tagsüber im Stadtgarten aufhält, erreichte im Sommer 2023 einen neuen Höchststand. Gleichzeitig stiegen die Delikte rund um die Mittelbeschaffung für den Konsum. Die Einsätze der Stadtpolizei auf Meldungen aus der Bevölkerung nahmen gegenüber dem Vorjahr massiv zu. Die Zahlen waren trotz sehr hohem Repressionsdruck bedeutend höher als im Sommer 2022. Der Rückgang in den letzten Wochen des Jahres 2023 ist vermutlich vor allem auf die Tatsache zurückzuführen, dass einige suchterkrankte Menschen, welche besonders viele Probleme verursachen, temporär im Strafvollzug eingewiesen sind. Besonders alarmierend ist, dass im Kern

1

der Szene eine sehr schnelle und deutliche Verelendung der suchtmittelerkrankten Personen feststellbar ist. Der gesundheitliche Zustand der Betroffenen und ihre Lebenssituation verschlechtern sich in hohem Tempo und werden von der mittlerweile kantonalen aufsuchenden Sozialarbeit «Streetwork» als prekär bezeichnet. Das zeigt sich auch an der gestiegenen Zahl der Personen ohne geregelte Wohnsituation.

Diese Verelendung führt nicht nur für die betroffenen Personen, sondern auch für die Bevölkerung der Stadt und die öffentliche Hand zu vielen Folgeproblemen. So werden Spritzen im öffentlichen Raum gefunden, öffentliche WC-Anlagen verschmutzt und verwüstet und der

Personen ohne geregelte Wohnsituation 2022/2024 (Streetwork)



(Grafik gegenüber Botschaft an den Gemeinderat vom 9. Januar 2024 aktualisiert.)

Stadtgarten als Schlafplatz oder für die Verrichtung der Notdurft benutzt. Betroffene betteln auf den Strassen um Geld oder stehlen Wertsachen aus Autos, Wohnungen oder Geschäften. Obdachlose Menschen werden nachts vor Hauseingängen oder in Tiefgaragen angetroffen. Eine gezielte Erhebung der Stadtpolizei zum Wintereinbruch 2023 zeigte, dass rund 30 Personen aus der Drogenszene in der Stadt Chur nachts im Stadtgarten, in öffentlichen Toiletten oder in Privatgrund wie Tiefgaragen aufzufinden sind. Bei etwas mehr als der Hälfte wird davon ausgegangen, dass sich diese sogar regelmässig in der Nacht im öffentlichen Raum der Stadt Chur aufhalten. Es ist anzunehmen, dass sich noch weitere Personen ohne festen Wohnsitz nachts in Chur aufhalten, jedoch von der Stadtpolizei nicht angetroffen worden sind.

Der Bedarf an einer Kontakt- und Anlaufstelle mit begleitetem Konsumraum in der Stadt ist mehr denn je ausgewiesen.

Betriebskonzept Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche und Konsumraum

Die kantonal finanzierte *Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche* steht Personen mit einer Suchterkrankung sowie Personen in einer psychosozial schwierigen Lebenslage ab 18 Jahren offen, die ihren Lebensmittelpunkt und Wohnsitz im Kanton Graubünden haben. In diesem Bereich stehen folgende Angebote zur Verfügung:

- Gassenküche und Verpflegungsmöglichkeit
- Information und Angebote im Bereich Prävention
- Abgabe und Umtausch von Konsum-Hilfsmitteln und deren Entsorgung
- Medizinische Grundversorgung
- Beratung/Triage
- Duschen
- Kleider waschen

1

- Kleiderabgabe
- Jobbörse
- Gruppenspezifische Angebote/Beschäftigung

Zur Zielgruppe des städtisch finanzierten begleiteten *Konsumraums* gehören alle Menschen ab 18 Jahren mit Lebensmittelpunkt und Wohnsitz im Kanton Graubünden, welche sich in einer akuten Suchtphase befinden. Der Zugang zu diesem Bereich ist nur mit Registrierung und ständig überwachter Zugangskontrolle möglich. Personen, die nachweislich ihren Lebensmittelpunkt in Chur, nicht aber ihren Wohnsitz in Graubünden haben, können sich im ersten Monat nach Eröffnung einmalig registrieren. Minderjährige haben keinen Zutritt zum Konsumraum.

Im Bereich des Konsumraums stehen abgetrennte Räume fürs Rauchen, für intravenösen Konsum mit Spritze und für nasalen Konsum zur Verfügung.

Der begleitete Konsumraum ist voraussichtlich sieben Tage pro Woche von zirka 11 bis 19 Uhr geöffnet. Die angrenzende Kontakt- und Anlaufstelle ist grundsätzlich zu denselben Zeiten offen, wobei deren Öffnungszeiten je nach Erfahrungen auch leicht erweitert sein können.

Für die beiden Angebote sind zudem Aufenthaltsräume, Lagerräume, Toiletten, Büros sowie Vorplätze im Aussenbereich vorgesehen. Insgesamt wird eine Bruttogeschossfläche von 490 m² bis 740 m² benötigt. Die Angebote für Klientinnen und Klienten müssen ebenerdig zugänglich sein oder mit einem Lift erschlossen werden.

Beabsichtigte Wirkung

Mit dem Betrieb eines Konsumraums soll auf verschiedenen Ebenen Wirkung erzielt werden. Suchterkrankte Personen erfahren Linderung oder Stabilisierung ihrer sozialen und gesundheitlichen Situation. Die Risiken des Konsums

wie Überdosierung werden minimiert und die Information verbessert. Die Gefahr vor Repression wegen Konsum im öffentlichen Raum nimmt ab. Zudem wird der Zugang zu weiterführenden schadensmindernden Angeboten aus der Suchthilfe dank Vermittlung verstärkt. Der öffentliche Raum wird dank der Möglichkeit des geschützten, aber auch begleiteten Konsums entlastet. Findet dieser trotzdem statt, können die Polizeiorgane Konsumierende nicht nur wegweisen, sondern dem Konsumraum zuweisen. Das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung in Bezug auf Gefahren durch Drogenkonsum im öffentlichen Raum wird erhöht. Erfahrungen vom Betrieb in anderen Städten seit rund 50 Jahren zeigen, dass sich die suchterkrankten Menschen nicht nur kurz für den eigentlichen Konsum, sondern durchaus über längere Zeit in der Einrichtung aufhalten. Dadurch wird der öffentliche Raum erheblich entlastet. Voraussetzung ist, dass die Einrichtung über eine geeignete Infrastruktur verfügt. Die Beschaffungskriminalität wird mit einer solchen Einrichtung hingegen nicht unmittelbar beeinflusst. Weil der offenen Drogenszene der Boden weitgehend entzogen wird, führt dies erfahrungsgemäss jedoch insgesamt zu einer Beruhigung und unterbindet insbesondere deren Sogwirkung für auswärtige Suchterkrankte. Für den Betrieb einer Kontakt- und Anlaufstelle mit Konsumraum ist eine Betriebsbewilligung nötig. Diese wird durch das kantonale Sozialamt erteilt.

Gewährleistung Sicherheit

Damit die Sicherheit innerhalb des Areals und die Qualität der Angebote gewährleistet sind, werden folgende Massnahmen vorgesehen:

- abgetrennter Vorplatz mit Ein- und Ausgang
- separate Eingänge zur Kontakt- und Anlaufstelle und zum Konsumraum

1

- Zutrittskontrolle für den Bereich des Konsumraums
- Vorplatzaufsicht
- Betreuung und Unterstützung durch das Personal
- Abgabe von hygienisch einwandfreien Spritzen und weiteren Konsumationshilfsmitteln
- Medizinische Grundversorgung
- Erste Hilfe in Notsituationen
- abschliessbare Sicherheitstüren in den Räumlichkeiten
- Notfallknöpfe zur sofortigen Alarmierung von Blaulichtorganisationen
- Feuerschutzeinrichtung in der ganzen Anlage

Suche nach einer geeigneten Liegenschaft

Bereits im Dezember 2020 wurde eine erste Standort-evaluation vorgenommen.

Im Januar 2022 erhielt der Stadtrat eine erste Auslegung von neun möglichen Standorten aus städtischen, kantonalen und privaten Liegenschaften. Nach vertieften Abklärungen fielen im Mai 2022 von den ursprünglich neun Liegenschaften deren sechs aus der engeren Auswahl, weil diese entweder nicht zur Verfügung standen oder aus fachlichen Überlegungen nicht weiterverfolgt wurden. Die Auflösung einer offenen Drogenszene mittels Angeboten der Schadensminderung erfolgte denn auch in anderen Schweizer Städten vor allem dann erfolgreich, wenn diese konzeptionell gut umgesetzt wurde. Gemeinsam mit der UHG wurden im Mai 2022 19 Liegenschaften aufgelistet, die aufgrund des Standorts und der räumlichen Situation in Frage kamen. Diese wurden im Sommer 2022 vertieft evaluiert und die Verfügbarkeit abgeklärt. Im Oktober 2022 zeigte sich die fehlende Bereitschaft Dritter, ihre Liegenschaft für eine Kontakt- und Anlaufstelle mit Konsumraum zur Verfügung zu stellen. Deshalb prüfte der Stadtrat in der Folge die Eignung und Verfügbarkeit stadteigener Liegen-

schaften. Im Januar 2023 lagen vier mögliche Liegenschaften vor, von denen drei im Bereich Welschdörfli/Sägenstrasse und eine in der Altstadt lagen. Zwei dieser Liegenschaften wurden einer vertieften Prüfung unterzogen, davon eine in der Altstadt und eine an der Sägenstrasse. Im April 2023 wurden Vertreterinnen und Vertretern des kantonalen Sozialamtes und der UHG die beiden vom Stadtrat favorisierten Liegenschaften vorgestellt. Von beiden wurde die Liegenschaft an der Sägenstrasse 75 als die geeignetere beurteilt. Die Vertreter des Sozialamtes und der UHG wurden gebeten, eine vertiefte Evaluation der beiden Liegenschaften durchzuführen und bis im Juni der Stadt Rückmeldung zu machen.

Aufgrund der sich schnell verschlechternden Lage machte der Stadtrat am 23. Mai 2023 einen Strategie-Check. Er stellte fest, dass sich das Umfeld seit der Verabschiedung der Strategie im Juni 2022 erneut spürbar verändert hatte. Die durch den verstärkten Konsum von aufputschendem Crack und Base verursachte Aggressivität unter den Betäubungsmittelkonsumenten und deren auffälliges Verhalten in der Öffentlichkeit nahmen noch einmal erheblich zu. Es wurde eine stark steigende Deliktzahl von Diebstählen, eine Verdoppelung der Anzahl Obdachloser aus der Szene innert Jahresfrist und eine erhebliche Zunahme von Reklamationen aus der Bevölkerung festgestellt. Kleinhandel und öffentlicher Konsum waren deutlich sichtbarer und verunsicherten die Bevölkerung.

In der Koordination mit dem Kanton und der UHG bezüglich dem Projekt Konsumraum kam es zu Verzögerungen. Der Stadtrat kam zum Schluss, dass die Arbeiten bei der Realisierung einer Kontakt- und Anlaufstelle mit Konsumraum beschleunigt werden müssen, um möglichst schnell mit dem Betrieb starten zu können. Am 14. Juni 2023 wurde der Auftrag erteilt, die nötigen Arbeiten voranzutreiben, um keine Zeit zu verlieren. Am 27. Juni 2023

1

genehmigte der Stadtrat die Auflösung der bestehenden Mietverträge für die Liegenschaft an der Sägenstrasse 75 per 31. August 2023. Damit stand diese für eine Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche und Konsumraum zur Verfügung. Aufgrund der aktuellen Situation und entgegen der Annahmen in der Botschaft an den Gemeinderat zur Strategie Sucht- und Drogenpolitik vom 23. Juni 2022 muss die Stadt und nicht der Kanton eine Liegenschaft zur Verfügung stellen.

Standort Sägenstrasse 75



Standort: Die Liegenschaft befindet sich im vorgesehenen Perimeter und erfüllt die Vorgaben: ein Aussenbereich ist vorhanden, zwei Zugänge sind möglich und es sind keine Kindergärten, Schulhäuser oder Jugendeinrichtungen in der

Nähe. Das Areal befindet sich auch nicht in einer belebten Einkaufsstrasse. Der Situation mit Wohngebäuden auf zwei Seiten der Anlage sowie dem Spielplatz beim alten Stadtspital muss besonders Rechnung getragen werden. Letzterer wird jedoch hauptsächlich von der anderen Seite her erschlossen.

Verfügbarkeit: Sofort. Die vorzeitige Aufhebung der bestehenden Miet- und Untermietverhältnisse erfolgte auf Ende August 2023.

Bauliche Massnahmen: Das bestehende Gebäude (Sägenstrasse 75) bleibt und wird für den Bereich der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle genutzt. Zusätzlich werden jeweils zwei Ensembles mit Modulbauten erstellt. Ein Ensemble für die Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche, bestehend aus 17 Containern, und eine weitere Baute für den Konsumraum, bestehend aus 8 Containern.

Flankierende Massnahmen in der Nachbarschaft

Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass es um Kontakt- und Anlaufstellen mit Konsumräumen zu wenigen Problemen mit der örtlichen Bevölkerung kommt. Hingegen ist häufig vor Inbetriebnahme eine starke Verunsicherung spürbar. Die Bedenken der Nachbarschaft gründen in aller Regel auf sehr guten Kenntnissen der lokalen Verhältnisse einerseits und dem Unwissen über die Funktionsweise einer solchen Suchthilfeeinrichtung andererseits. Für das Funktionieren sowie den Erhalt von Ruhe und Ordnung im Quartier ist es deshalb von entscheidender Bedeutung, dass das Wissen der Nachbarschaft über die lokalen Gegebenheiten in die Projektentwicklung vor, während und nach der Inbetriebnahme einfließt und ein ständiger Dialog gepflegt wird. Dadurch können allfällige Probleme in der Regel verhindert oder ansonsten mindestens sehr schnell in den Griff bekommen werden.

1

Basis der Funktionsweise in diesem Bereich bildet die Hausordnung, in der unter anderem ein Aufenthalts- und Konsumverbot rund um den Konsumraum und innerhalb des Quartiers vorgesehen ist. Bei Widerhandlungen gegen das Aufenthalts- und Konsumverbot im Quartier wird ein Hausverbot ausgesprochen. Darüber hinaus stellt beim Eingang ein Sicherheitsdienst die Zutrittskontrolle sicher und überwacht den Aussenbereich innerhalb des Geländes. Die folgenden weiteren Massnahmen stellen Ruhe und Ordnung im Quartier her und vermitteln in der Nachbarschaft Sicherheit:

- Hotline (mit Beschwerdemanagement) für die Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren, an die sie sich bei Beobachtungen wenden können: 081 254 54 54 führt direkt zur Einsatzzentrale der Stadtpolizei Chur.
- Eine weitere direkte Telefonnummer zu den Betreibern des begleiteten Konsumraums wird der Nachbarschaft ebenfalls zur Verfügung stehen.
- Klare Abgrenzungen zu umliegenden Parzellen.
- Kleine bauliche Massnahmen wie Absperrungen, verbessertes Licht beim Kulturhaus.
- Erhöhte polizeiliche Patrouillentätigkeit.
- Gezielte Überwachungsaufträge durch private Sicherheitsfirmen (z. B. nach Schliessung der Einrichtung am Abend).
- Verstärkte Polizeipräsenz/Kontrolldruck in den restlichen Stadtgebieten, vor allem im Zentrum.
- Prüfen der Videoüberwachung an neuralgischen Stellen.

Diese Massnahmen sind nicht abschliessend, sondern werden laufend aktualisiert und angepasst.

Die Zuständigkeit für die Strafverfolgung im Betäubungsmittelbereich liegt bei der Kantonspolizei. Ausnahme bildet der delegierte Ordnungsbussenbereich an die Stadtpolizei bezüglich Cannabis. Personenkontrollen von vermeint-

lichen Betäubungsmittelkonsumenten im direkten Umfeld des Konsumraums oder auf direktem Weg dahin können die Nutzung durch die Zielgruppe schnell verunmöglichen. Deshalb soll das Vorgehen in Absprache mit der Kantonspolizei erfolgen und situationsgerecht angepasst werden. Es ist unumgänglich, die anliegenden Parzellen zu schützen. Insbesondere muss der angrenzende Spielplatz beim alten Stadtspital abgesichert werden, damit die Nutzung für Familien und Kinder unbedenklich ist. Dabei ist nicht zuletzt massgebend, einen kompletten Sichtschutz um den begleiteten Konsumraum zu realisieren. Die örtlichen Gegebenheiten scheinen für eine Umsetzung günstig, weil bestehende Zäune, Sträucher und Bäume Durchgangsmöglichkeiten weitgehend verhindern. Auch die bestehenden Zugangsmöglichkeiten der beiden Parzellen sind voneinander getrennt und die Schliessung von Lücken in Prüfung. Eine Nachtschliessung des Spielplatzes ist nicht ausgeschlossen. Falls nötig, werden zur Sicherheit der öffentlichen und privaten Spielplätze private Sicherheitsdienste durch die Stadtpolizei koordiniert und aufgeboden.

Nach der Eröffnung sind regelmässige Treffen mit der Quartierbevölkerung und der Vermieterschaft der angrenzenden Liegenschaften vorgesehen. Der Kanton plant darüber hinaus eine beobachtende Gruppe mit wichtigen Akteuren aufzubauen. Dazu gehören amtliche Stellen, Fachleute, Polizei, Bevölkerung, Gewerbe, Betroffene und Beratungsstellen.

Zukunft des Stadtgartens

Der Stadtrat erachtet es als realistisch, dass der Stadtgarten mit der Eröffnung der Kontakt- und Anlaufstelle mit begleitetem Konsumraum insbesondere während deren Öffnungszeiten entlastet werden kann. Der öffentliche Betäubungsmittelkonsum sowie Kleinhandel unter sucht-erkrankten Menschen werden soweit möglich unterbunden.

1

Eine tagsüber verstärkt gemischte Nutzung kann dadurch gefördert werden.

Ausserhalb der Öffnungszeiten des begleiteten Konsumraums soll der Stadtgarten aus Sicht des Stadtrates jedoch weiterhin durch suchtmittelerkrankte Menschen als Aufenthaltsort genutzt werden können. Ansonsten wäre die Gefahr gross, dass die Nachbarschaft der neuen Einrichtung oder andere Wohnquartiere zum neuen Szenetreffpunkt werden.

Aus drei Gründen besteht durchaus Anlass zur Annahme, dass der Druck auf den öffentlichen Raum durch die Drogenszene in kleinerem Ausmass als heute der Fall sein wird:

- Durch die Inbetriebnahme der Kontakt- und Anlaufstelle mit begleitetem Konsumraum in Verbindung mit den sehr gezielten repressiven Massnahmen im öffentlichen Raum wird die offene Drogenszene weitgehend unterbunden. Dies senkt ihre Attraktivität insbesondere auch für Auswärtige und Neueinsteigende.
- Das kantonale Pilotprojekt «Housing First» ab dem 1. Halbjahr 2024 mit begleitetem Wohnangebot führt dazu, dass einige der heute nachts im Stadtgarten anzutreffenden Menschen eine geregelte Wohnsituation haben. Dadurch kann ein Rückgang von nächtlichem öffentlichem Betäubungsmittelkonsum erwartet werden.
- Als Ergebnis einer Auslegeordnung betreffend Wohnen in Notlagen hat der Stadtrat beschlossen, dass für suchtmittelerkrankte Menschen präventive Massnahmen geprüft werden, welche die Gefahr des Abgleitens in eine Wohnungs- und Obdachlosigkeit verhindern oder mindern sollen. Im Hinblick auf diese Zielsetzung sollen im Bereich der ordentlichen städtischen Zuständigkeiten in der Sozialhilfe die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure sowie die Instrumente überprüft sowie (laufend) verbessert werden.

Eine verlässliche Prognose kann natürlich schon alleine deshalb nicht gestellt werden, weil sich die Situation als Folge von neuen Substanzen schnell verändern kann. Nach der Eröffnung des Konsumraums stehen im Stadtgarten Massnahmen zur baulichen Verbesserung der Situation an, welche in der Investitionsplanung enthalten sind. Unmittelbar sollen der temporäre Unterstand wie ursprünglich kommuniziert wieder abgebrochen und die alten in die Mauer eingelassenen Grabplatten (Epitaphien) saniert werden. Darüber hinaus kann sich der Stadtrat vorstellen, den Stadtgarten in einem späteren Schritt weiter aufzuwerten, wenn sich die gemischte Nutzung als realistisch erweist.

Kosten und Finanzierung

Beim vorliegenden Kredit handelt es sich um einen Verpflichtungskredit in Form eines Rahmenkredits gemäss Art. 5 ff. der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (BR 710.200) in Verbindung mit Art. 16 des kantonalen Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (BR 710.100). Ein solcher kann im Gegensatz zu einem Objektkredit für ein Programm mit mehreren Vorhaben eingeholt werden. Er kann netto beschlossen werden, wenn Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehältlich bestimmter Leistungen Dritter beschlossen wird. Letzteres trifft vorliegend zu.

Die Einrichtung und der Betrieb des auf drei Jahre befristeten städtisch finanzierten begleiteten Konsumraums ist an die Realisierung und Finanzierung der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche gebunden. Kommt diese nicht zu Stande, kann auch der begleitete Konsumraum nicht realisiert werden. Der Rahmenkredit kann als Nettokredit beschlossen werden, weil das Vorhaben nur unter dem Vorbehalt realisiert wird, dass eine kantonale Refinan-

1

zierung der Investitionen in die Liegenschaft für die Kontakt- und Anlaufstelle erfolgt.

Die Frage stellt sich vorliegend, wann das Formerfordernis des erwähnten Vorbehalts eingetroffen ist. Der Kanton hat in Aussicht gestellt, zu Jahresbeginn 2024 die Realisierung und Finanzierung der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche durch die Regierung im Grundsatz beschliessen zu lassen. Dies ermöglicht dem Stadtrat, das politische Beschlussprozedere und die Planungsarbeiten voranzutreiben und nach erfolgtem Beschluss durch die Stimmbevölkerung zügig umzusetzen. Die definitive Refinanzierung des Investitionsvorhabens der kantonalen Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche kann jedoch erst nach erfolgter Realisierung und in Kenntnis der dann-zumal bekannten genauen Kosten abgerechnet werden. Sollte die Stimmbevölkerung der Einrichtung und dem Betrieb eines begleiteten Konsumraums nicht zustimmen, kann die Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche durch den Kanton trotzdem auf der städtischen Liegenschaft realisiert werden. Dieser Teil lässt sich konzeptionell auch ohne Konsumraum betreiben. Damit würde es sich um eine einmalige Ausgabe im Finanzvermögen im Kompetenzbereich des Stadtrates handeln. Ein wesentlicher Teil der beabsichtigten Wirkungen würde damit jedoch nicht erreicht werden.

Investitionen

Die Provisorien für die kantonale Kontakt- und Anlaufstelle einschliesslich einer Gassenküche und eines städtischen Konsumraums können auf der Parzelle 2779 an der Sägenstrasse 75 erstellt werden. Aufgrund des Betriebskonzepts wird ein Teilstück dieser Parzelle neben dem bestehenden Gebäude mit 25 mobilen Einheiten bestückt. Die Kosten für die notwendigen baulichen Massnahmen zur Bereitstellung eines Konsumraums sowie einer Kontakt- und An-

laufstelle basieren auf der Stufe Vorprojektphase mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %. Diese sind im Bereich der Investitionen als Reserve eingerechnet. Die Kostengenauigkeit wurde aufgrund von Referenzwerten vom Schulhausprovisorium an der Tittwiesenstrasse 120 im Juni 2023 mit Container-Modulen hergeleitet und mittels Einholen einer Richtofferte im Dezember 2023 plausibilisiert.

Baukostenpositionen	Kostenschätzung Anteil Stadt
01 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 24 000.–
02 Gebäude	Fr. 271 000.–
03 Betriebseinrichtungen	Fr. 99 000.–
04 Umgebungsarbeiten	Fr. 35 000.–
05 Baunebenkosten	Fr. 5 000.–
06 Reserve	Fr. 65 000.–
Total inkl. MwSt.	Fr. 499 000.–

Die Stadt Chur stellt die nötige Infrastruktur für den Betrieb einer Kontakt- und Anlaufstelle und eines integrierten Konsumraums zur Verfügung, sie agiert nach aussen als Auftraggeberin und trägt die prognostizierten Baukosten. Die Baukosten werden zwischen der Stadt und dem Kanton anteilmässig aufgeteilt.

Die Kostenkalkulation für die Anschaffung der Container-Module für den Betrieb des Konsumraums basiert auf Grundlage des Erwerbs der entsprechenden Container-Module. In erster Linie sollen die Container-Module gemietet werden, eine abschliessende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt nach erfolgter Ausschreibung. Gemäss Erkenntnissen aus der Vorprojektphase betragen die Anschaffungskosten beim Kauf der Container-Module zu Lasten der Stadt rund Fr. 130 000.–, während die Mietkosten

1

während der Pilotphase über drei Jahre rund Fr. 83 000.– betragen.

Der Kanton beabsichtigt den Kauf der Module für den Betrieb der Kontakt- und Anlaufstelle; benötigt für eine entsprechende verbindliche Absichtserklärung jedoch eine Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Eine definitive Abrechnung kann erst nach Vollendung vorgenommen werden. Nach heutigem Wissensstand betragen die Baukosten zu Lasten der Stadt für die Bereitstellung der Infrastruktur eines Konsumraums rund Fr. 499 000.–. Die Baukosten für den Betrieb einer Kontakt- und Anlaufstelle zu Lasten des Kantons betragen rund Fr. 881 000.–. Das Investitionsvorhaben beinhaltet eine Reserve in der Höhe von circa 15 %. In dieser Reserve sind allfällige Kosten für einen Rückbau bei Projektabbruch während oder zum Abschluss der dreijährigen Pilotlaufzeit enthalten.

Die UHG trägt als Mieterin der Kontakt- und Anlaufstelle, gemäss aktuellen Berechnungen, einen Mietzins von jährlich rund Fr. 21 100.–.

Betriebskosten

Der Stadtrat hat nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Erfahrungen mit der Crack-Welle in verschiedenen Städten die angedachte Konzeption überprüft. Er kommt zum Schluss, dass für einen dreijährigen Pilotbetrieb Fr. 2 742 000.– notwendig sind, um die damit verbundenen Wirkungen zu erreichen. Die Betriebskosten basieren auf Öffnungszeiten von Montag bis Sonntag und Feiertagen von rund 11 bis 19 Uhr und setzen sich über drei Jahre wie folgt zusammen:

Betrieb Konsumraum	Fr.
Miete Teilfläche und PP	5 985.-
Personal	766 027.-
Leitung	.-
Reinigung	.-
Sicherheit	.-
Sachaufwand (inkl. medizinisches Material)	64 678.-
Medizinisches Material	.-
Unterhalt und Reparaturen	15 050.-
Energie und Wasser	10 000.-
Übriger Finanzaufwand	2 141.-
Projektleitung	33 500.-
Total wiederkehrend pro Jahr	897 381.-
Initialkosten (einmalig)	.-
Evaluation (einmalig)	50 000.-
3 Jahre (inkl. Einmalkosten)	2 742 143.-

Zu diesen Betriebskosten im engeren Sinne müssen für die Realisierung des begleiteten Konsumraums im weiteren Sinne flankierende Massnahmen in der Nachbarschaft vorgenommen und in die Berechnungen des Rahmenkredits hinzugezählt werden:

1

Weitere Aufwendungen für Sicherheit im öffentlichen Raum	Fr.
Einsatz private Sicherheitsleute	160 600.–
Videoüberwachung	3 864.–
Total wiederkehrend pro Jahr	164 464.–
Total 3 Jahre	493 392.–
Initialkosten (einmalig)	32 000.–
Bauliche Massnahmen in Umgebung	113 000.–
3 Jahre (inkl. Einmalkosten)	638 392.–

Diese Aufwendungen sind als oberstes Limit zu verstehen und werden vom Stadtrat nur insofern ausgelöst, als ein entsprechender Bedarf ausgewiesen ist. Es darf erwartet werden, dass gerade die Kosten für den Einsatz privater Sicherheitsleute faktisch tiefer ausfallen wird. Gegenüber der Nachbarschaft ist es aus Sicht des Stadtrates jedoch sehr wichtig, dass Ruhe und Ordnung im Quartier gerade (aber nicht nur) nach der abendlichen Schliessung der Einrichtung höchste Priorität beigemessen werden. Wie im gemeinderätlichen Auftrag «Stärkung der Selbstfinanzierung für eine umsichtige Finanzierung der Investitionen» aufgezeigt, hat eine Reduktion des Ergebnisses einen direkten Einfluss auf die Selbstfinanzierung der Stadt, sofern kein Wachstum des städtischen Fiskalertrags im Umfang der Mehrausgaben eintritt. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat noch im 2024 aufzeigen, wie der städtische Finanzhaushalt auch mit den Mehrausgaben aus der vorliegenden Botschaft im Lot gehalten und eine angemessene Selbstfinanzierung erzielt werden kann.

Herleitung Rahmenkredit

Der Rahmenkredit stellt sich zusammengefasst aus den folgenden vier Vorhaben zusammen:

- Investitionen in die Bereitstellung einer Liegenschaft für eine **kantonale Kontakt- und Anlaufstelle mit Gassenküche: Netto Fr. 0.–** (Brutto Fr. 881 000.–; inkl. Reserve; Kostenstand Dezember 2023). Dieser Teil wird vollständig kantonally refinanziert und ist daher im Rahmenkredit nicht enthalten.
- Investitionen in die Bereitstellung einer Liegenschaft für einen **städtischen Konsumraum: Brutto Fr. 499 000.–** (inkl. Reserve; Kostenstand Dezember 2023). Er ist im Rahmenkredit vollständig brutto enthalten und wird in der Erfolgsrechnung über drei Jahre abgeschrieben.
- **Auf 3 Jahre befristeter Pilotbetrieb des städtischen Konsumraums: Fr. 2 742 000.–**. Diese Auslagen sind ohne Reserven brutto im Rahmenkredit enthalten.
- **Aufwendungen für die Sicherheit in der Nachbarschaft und im öffentlichen Raum: Fr. 638 000.–** zu Lasten Konto 3130.50, Kostenstelle 55.1020. Diese Auslagen sind ohne Reserven brutto in der Erfolgsrechnung enthalten.

Diese vier Vorhaben ergeben zusammengefasst den **Rahmenkredit von netto Fr. 3 879 000.–**. Dieser Rahmenkredit ist limitiert und kann deshalb unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

Perspektiven nach Ablauf der Pilotphase

Schon vor der Eröffnung des Konsumraums werden Kennzahlen erhoben und ab Betriebsstart weitergeführt, um Veränderungen, die auf den Betrieb zurückzuführen sind, zu erkennen. Im Laufe des ersten Betriebsjahrs wird das

1

Konzept auf seine Wirkung extern evaluiert. Anschliessend werden dem Kanton die Ergebnisse präsentiert und im Falle positiver Wirkungen wird ein Antrag zur Übernahme durch den Kanton gestellt.

Im zweiten Betriebsjahr wird der Kanton entscheiden und den politischen Prozess zur Übernahme durchführen. Die Stadt wird hier gefordert sein, ihre Interessen politisch wirksam zu vertreten. Bei negativem Entscheid muss der Stadtrat die Schliessung der Einrichtung prüfen.

Im Verlaufe des dritten Betriebsjahrs wird der Betrieb dem Kanton übergeben, die Schliessung vorgenommen oder allfällige Alternativen umgesetzt.

Folgen einer Ablehnung

Da die bestehende Kontakt- und Anlaufstelle der Überlebenshilfe Graubünden aufgrund des kantonalen Beschlusses neu vom Hohenbühlweg ins Stadtzentrum verlegt wird, ist anzunehmen, dass sich einige der negativen Folgen auf der individuellen Ebene im Vergleich zu heute minimieren lassen. Allerdings ist fraglich, ob die suchtkranken Personen die Kontakt- und Anlaufstelle regelmässig aufsuchen würden, wenn sie dort nicht konsumieren könnten. Erfahrungen aus anderen Schweizer Städten zeigen, dass insbesondere Kokain-Konsumierende die grundlegenden Bedürfnisse Essen, Trinken und Regeneration nur bedingt decken, da sie durch die konsumierte Substanz enorm angetrieben sind. Deshalb ist es besonders wichtig, dass der Konsum am selben Ort stattfinden kann, an dem schadensmindernde Angebote wie Gassenküche, Wundbehandlungen oder Beratungen angeboten werden. Ohne Konsumraum ist dies nur bedingt der Fall. Es ist davon auszugehen, dass der Konsum illegaler Substanzen weiterhin und ganztags im Stadtgarten stattfinden würde. Offen bleibt, wie viele Konsumierende durch den neuen Stand-

ort der Kontakt- und Anlaufstelle erreicht werden können. Wenn mangels Konsumraum nach wie vor im öffentlichen Raum konsumiert würde, ist anzunehmen, dass sich das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung im Vergleich zu heute kaum verbessert.

Mit dem Betrieb eines Konsumraums sollen einerseits auf individueller aber auch auf gesellschaftlicher Ebene Wirkungen erzielt werden. Sollte der Konsumraum nicht realisiert werden, wird dies voraussichtlich Folgen auf verschiedenen Ebenen haben. Auf der individuellen Ebene ist anzunehmen, dass sich der psychische und physische Zustand der suchterkrankten Personen nicht verbessert und sogar weiter verschlechtert, weil sie nach wie vor über keine geschützte Konsummöglichkeiten verfügen würden. Dies erhöht das Risiko für Überdosierungen und Folgeerscheinungen durch unhygienischen Konsum (beispielsweise Übertragung von Krankheiten oder unbehandelte Abszesse). Darüber hinaus bleiben die Erfolgschancen für eine Stabilisierung der Lebenssituation der Betroffenen gering, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Volkswirtschaft. Es bliebe der Stadt aufgrund ihrer gesetzlichen Zuständigkeiten und Kompetenzen nicht viel mehr übrig, als wie heute mit sehr hoher Repression die suchterkrankten Menschen einem sehr hohen Kontrolldruck auszusetzen. Sie könnten allenfalls von verschiedenen Orten weggeschickt, aber zu keinem geeigneten und fachlich begleiteten Ort hingeschickt werden. Auf diesem Weg besteht kaum Aussicht darauf, der offenen Drogenszene wirksam den Nährboden zu entziehen.

Fazit

Die Situation auf dem Liegenschaftenmarkt ist sehr anspruchsvoll. Eine geeignete, geschweige denn optimalere Liegenschaft für eine Kontakt- und Anlaufstelle mit

1

Konsumraum zu mieten, ist zurzeit nicht in Sicht. Mit der Sägenstrasse 75 steht eine städtische Liegenschaft zur Verfügung, die viele Bedingungen erfüllt und für den vorgesehenen Betrieb als Kontakt- und Anlaufstelle mit Gasenküche und begleitetem Konsumraum als gut geeignet bewertet wird. Sowohl der Kanton wie auch die UHG als Mieterin und Betreiberin teilen diese Einschätzung.

Mit dem neuen Angebot wird eine lang ersehnte und deutliche Verbesserung der Situation für die suchtmittelabhängigen Menschen aber auch für die Stadtbevölkerung erreicht. Der neue Standort ist gut erreichbar und neue Angebote helfen, unter geschützten, risikoarmen und hygienischen Bedingungen zu konsumieren.

Der öffentliche Raum und mit ihm die Bevölkerung werden insgesamt weniger belastet sein. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Betäubungsmittelkonsum und Kleinhandel im öffentlichen Raum während der Öffnungszeiten. Damit das auch für das betroffene Quartier und seine Einwohnerschaft gilt, sind Start und Betrieb sehr gut zu planen, zu kommunizieren und mit flankierenden Massnahmen zu begleiten. Die Vorlaufzeit für die baulichen Massnahmen und die Personalrekrutierung dauern rund fünf bis sechs Monate.

Chur, 1. Februar 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin
Géraldine Danuser

Der Stadtschreiber
Marco Michel



Erklärvideo zur Botschaft:
www.chur.ch/konsumraum

Baugesellschaft City West, Entwicklungsgebiet Chur West, Grundstück Nr. 5080 (Nr. 7002); Neuvergabe im Baurecht

2

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Einräumung eines dauernden und selbstständigen Baurechts auf der Parzelle Nr. 5080 zu Gunsten der Baugesellschaft City West zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 13 Ja- zu 7 Nein-Stimmen.

Bericht des Gemeinderates

Das Gebiet Chur West soll in einer umfassenden Betrachtungsweise entwickelt werden, um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, den Bezug zum öffentlichen Raum sowie der Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden. Das Gebiet Chur West gilt als zweites Stadtzentrum und stellt einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt dar. Es hat einen sehr hohen Stellenwert für die räumliche Weiterentwicklung und für das Wachstum der Stadt. Mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes, welches eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung nach innen vorgibt, erhöht sich der Druck auf bereits bebaute, jedoch unternutzte Flächen an zentraler Lage.

Hinsichtlich des Städtebaus und der Nutzung soll sich der Raum Chur West gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050 zu einem attraktiven, lebendigen, grossvolumigen, durchmischten und – in Bezug auf die Bodenfläche – wertschöpfungsstarken Stadtteil entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahre 2017 einen Arealplan erlassen und das Gebiet in die planerischen Quartierplan-Teilgebiete A–H aufgeteilt.

Seit 2003 liegt über Chur West eine Hochhauszone vor. Das Einkaufszentrum City West im Quartierplan-Teilgebiet H wurde 2011 in Betrieb genommen, die benachbarten Hochhäuser wurden 2012 fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudekomplexes wurde der Grundstein für die weitere Entwicklung des Areals gelegt.

Die Baugesellschaft City West plant, das auf der Parzelle Nr. 5080 liegende Baurechtsgrundstück Nr. 7002 von der derzeitigen Baurechtsnehmerin, der Firma Schlub AG, zu übernehmen und mit einem dritten Hochhaus zu überbauen. Für die Realisierung des Grossprojekts werden brutto rund Fr. 44,3 Mio. investiert. Die Bauherrschaft erstellt das Hochhaus mit 21 Stockwerken als Seniorenresidenz. Die geplante Seniorenresidenz verfügt über

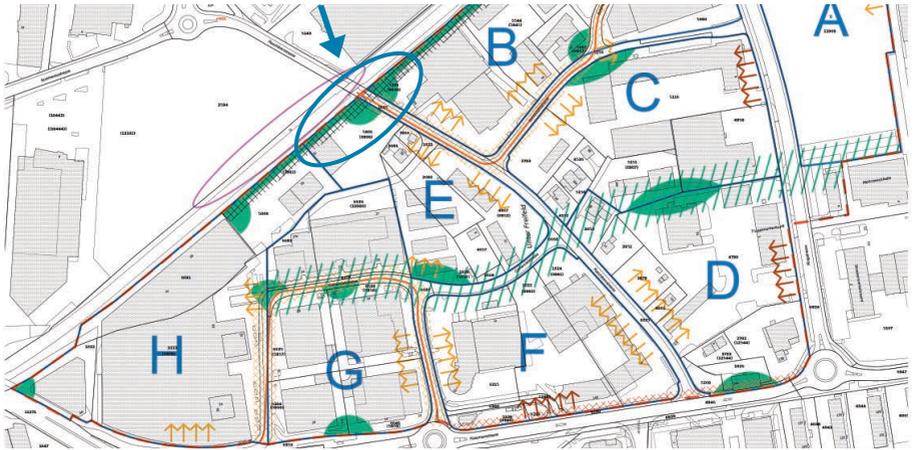
2

2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen, welche allesamt mit einem Balkon ausgestattet sind. Auf den ersten zwei Stockwerken sind Aufenthaltsräume für die Hausbewohnenden mit Versorgungsmöglichkeiten angedacht. Weiter ist vorgesehen, dass sich die Spitex einmietet und die Bewohnerinnen und Bewohner deren Dienste beanspruchen können. Dank dieser zweiten Spitex-Niederlassung in Chur West sind auch pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort bestens umsorgt. Die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrags decken die geplante Neuüberbauung nicht ab, der aktuelle Baurechtsvertrag wird aufgrund der kurzen Restlaufzeit bis Ende 2042 hinfällig. Um den heutigen Voraussetzungen gerecht zu werden, müssen die Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 17. Februar 1972 vollständig aufgehoben und ersetzt werden.

Arealplan Chur West

Anlässlich der Stadtplanungsrevision von 2003 wurde im Generellen Gestaltungsplan über das Gebiet Chur West ein Hochhausgebiet ausgemessen. Mit den beiden Hochhäusern City West wurden auf dieser Basis die ersten Hochhäuser dieses Gebiets bereits erstellt. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach weiteren Hochhausprojekten war eine fundierte Standortbestimmung erforderlich. Um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Einordnung, den Bezug zum öffentlichen Raum und der Nutzung sowie Erschliessung gerecht zu werden, war es erforderlich, das Gebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise zu entwickeln und Leitlinien zu setzen. Deshalb hat der Stadtrat im Juni 2017 den Arealplan Chur West erlassen, die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte diesen im Oktober 2017. Der Arealplan Chur West definiert die übergeordneten

Regeln, nach denen das Gebiet entwickelt werden soll. Insbesondere koordiniert er die Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Erschließung des gesamten Stadtteils. Durch Koordination und Kooperation sollen die einzelnen Teilgebiete zu einem urbanen Zentrum werden, in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt. Die Teilgebiete sollen als Einheit zu einem Stadtteil werden, indem die Einzelinteressen zugunsten der Allgemeinheit in den Hintergrund rücken.



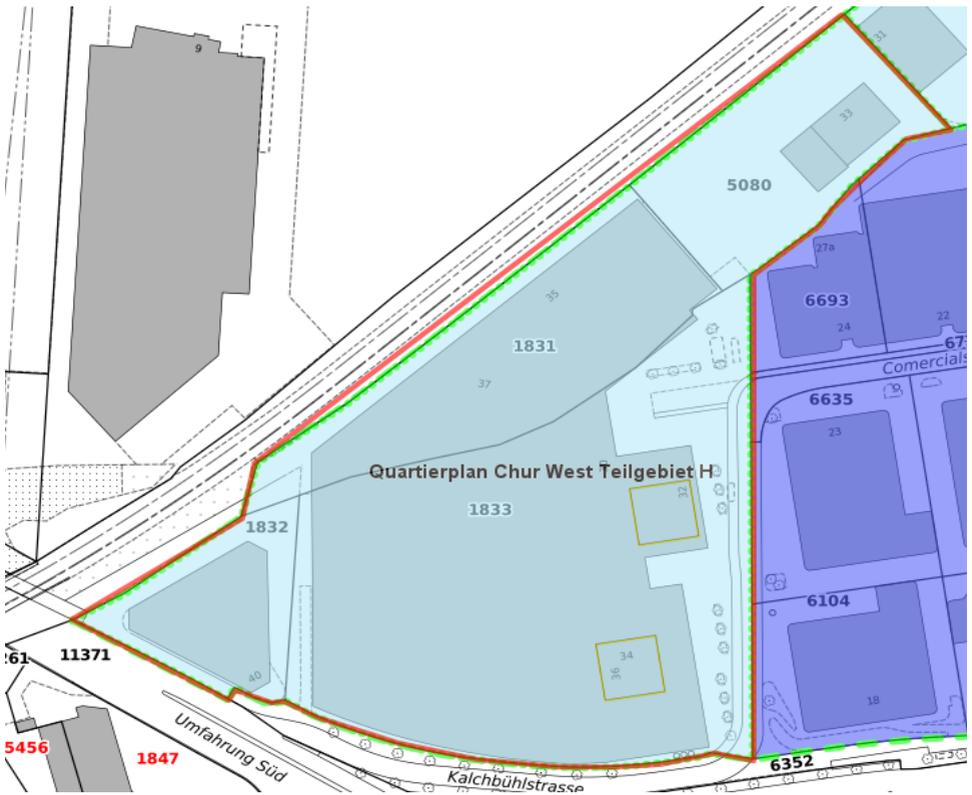
Im Quartierplan-Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden.

Ausgangslage Teilgebiet H

Nach mehrjähriger Planungs- und Bauzeit konnte das Einkaufszentrum City West im November 2011 den Betrieb aufnehmen, die beiden Hochhäuser wurden im Jahr 2012

2

ebenfalls fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudekomplexes wurde der Grundstein für die weitere Arealentwicklung gelegt. Seither führen sowohl die Stadt Chur wie auch die Baugesellschaft City West die Weiterentwicklung des Quartiers voran. So ist das neue Multiplex Kino fertiggestellt und eine Quartierplananpassung für das dritte Hochhaus wurde publiziert.



Die Baugesellschaft City West ist prägender Akteur im Teilgebiet H und besteht aus nachfolgenden juristischen Personen:

- domenig Immobilien AG
- Sachs Finanz AG
- Bruma Immobilien Chur AG
- strada privata sa

Parzelle Nr. 5080, Baurechtsgrundstück Nr. 7002

Mit Grundbucheintrag vom 17. Februar 1972 wurde das Baurechtsgrundstück Nr. 7002 auf der Stammparzelle Nr. 5080 mit einer Laufzeit über siebenzig Jahre bis zum 31. Dezember 2042 eröffnet. Seither dient das Grundstück an der Raschärenstrasse 33 der Baurechtsnehmerin Schlub AG, welche im Tiefbau tätig ist, als Hauptstandort. Das Baurechtsgrundstück umfasst eine Baurechtsfläche von 3 232 m².

Projekt drittes Hochhaus

Die Baugesellschaft City West plant auf dem heutigen Areal der Schlub AG die Realisierung des dritten Hochhauses mit 21 Stockwerken als Seniorenresidenz. Die geplante Seniorenresidenz verfügt über 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen, welche allesamt mit einem Balkon ausgestattet und Richtung Stadt Chur ausgerichtet sind. Auf den ersten zwei Stockwerken sind Aufenthaltsräume für die Hausbewohnerinnen und -bewohner mit Versorgungsmöglichkeiten vorgesehen. Ferner ist die Einmietung der Spitex eingeplant, damit die Bewohnerinnen und Bewohner deren Dienste in Anspruch nehmen können. Dank dieser zweiten Spitex-Niederlassung in Chur West sind auch pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner direkt vor Ort versorgt. Durch die Anbindung an das Hotel City West bestehen zudem Voraussetzungen und Synergien, damit die Bewohnenden der Seniorenresidenz das Service Angebot wie

2

Home-Delivery (Hauslieferdienst) und den Zimmer- und Reinigungsservice, welches das Hotel City West seinen Gästen anbietet, ebenfalls in Anspruch nehmen können.



Der Baurechtsvertrag für die Baugesellschaft City West

Damit die Realisierung des dritten Hochhauses ermöglicht werden kann, wird das eingetragene Baurecht zu Gunsten der Schlub AG gelöscht. Im Anschluss räumt die Stadt der Baugesellschaft City West ein neues, selbstständiges und dauerndes Baurecht ein. Das Baurecht wird für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt, mit der Option für eine Verlängerung um weitere zwanzig Jahre. Der ausgearbeitete Baurechtsvertrag entspricht dem Standardvertrag der Stadt Chur und entspricht im Grundsatz dem Basler Modell. Das Rechtsgeschäft gilt vorbehältlich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Annahme durch die Stimmberechtigten der Stadt Chur.

Im Rahmen des geplanten Neubaus des dritten Hochhauses ist eine zusätzliche Ausnutzung notwendig. Diese wird durch die Ausnutzungsreserven der Überbauung City West sichergestellt. Von der insgesamt benötigten Nutzfläche von 8 642 m² werden 74,80 % durch die Ausnutzung ab der Parzelle Nr. 5080 und 25,20 % durch die Ausnutzungsreserven ab den Parzellen Nr. 1831 und Nr. 1833 realisiert. Die geschätzten Gesamtkosten für den geplanten Neubau belaufen sich brutto auf rund Fr. 44,3 Mio. Die Baugesellschaft City West geht im Gegenzug von Mieteinnahmen in der Höhe von rund Fr. 1,7 Mio. aus.

Die Baurechtszinsberechnung orientiert sich am Ausnutzungsfaktor der Parzelle Nr. 5080. In der Systematik der Baurechtszinsberechnung werden 74,80 % der Anlagekosten sowie 74,80 % der zu erwartenden Mieterträge berücksichtigt.

Aktueller Baurechtszins Firma Schlub AG

Der Baurechtszins des bestehenden Baurechtsvertrags wird nach dem sogenannten Industriemodell berechnet. Aus dem Bodenwert pro Quadratmeter der zur Verfügung gestellten Grundstücksfläche und des Zinssatzes der

2

Graubündner Kantonalbank für Gewerbe- und Industriebauten ergibt sich aktuell ein jährlicher Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13 125.–. Ausgehend von einer linearen Betrachtungsweise und somit ohne Berücksichtigung von Ertrags-, Landwert- und Gebäudeanpassungen kann bis zum Zeitablauf im Jahre 2042 mit Erträgen von rund Fr. 236 250.– (18 Jahre x Fr. 13 125.–) gerechnet werden.

Baurechtszins Baugesellschaft City West

Mit Abschluss des neuen Baurechtsvertrags wird der Baurechtszins nach dem Basler Modell berechnet. Die Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bilden der Nettoertrag der Liegenschaft (74,80 %), der Bodenwert (Fr. 1 750.–) sowie der Substanzwert der Baute (74,80 %). Daraus ergibt sich folgende Berechnungsformel:

$$\frac{\text{Nettoertrag} \times \text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

In Zahlen ausgedrückt ergibt sich mit den folgenden Annahmen

<i>Bodenwert</i>	(3 232 m ² x Fr. 1 750.– pro m ²)	Fr. 5 656 000.–
<i>Substanzwert</i>	(Gemäss Kostenzusammenstellung September 2022)	Fr. 34 416 400.–
<i>Nettoertrag</i>	(Gemäss Ertragszusammenstellung September 2022)	Fr. 1 371 340.–

ein Baurechtszins von *Fr. 174 202.– pro Jahr.*

Reduktion Baurechtszins

Die Baugesellschaft City West hat die Stadt Chur um eine Reduktion des Baurechtszinses ersucht. Sie begründet dies damit, dass sie, indem sie Alterswohnungen mit Spitex Dienstleistungen zur Verfügung stellt, eine sozial wichtige Aufgabe übernimmt. Ferner ist die Baugesellschaft City West der Ansicht, dass sie mit dem Ausnutzungstransfer ab der Überbauung City West respektive ab den Parzellen Nr. 1831 und Nr. 1833 mit wertvoller Ausnutzung für das Gelingen des Projekts beiträgt.

Die Baugesellschaft City West geht in ihren Berechnungen von einem jährlichen Baurechtszins in der Höhe von rund Fr. 80 000.– aus.

Erwägungen des Gemeinderates

Für eine Reduktion des Baurechtszinses stehen zwei gesetzliche Grundlagen zur Verfügung, das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) sowie das Gesetz über die Förderung der Wirtschaft (RB 551). Vorliegend erachtet der Gemeinderat die Bedingungen für eine Reduktion als nicht erfüllt.

Allerdings bedingt eine Neuentwicklung auf dem Gebiet die Aufhebung des alten Baurechtsvertrags. Die bisherige Vertragsnehmerin ist bereit, den bestehenden Vertrag vorzeitig aufzulösen, sofern ihr aus der vorzeitigen Auflösung keine Nachteile entstehen. Der von der Stadt gewählte Lösungsansatz ist deshalb eine Mischrechnung zwischen altem (tieferem) Baurechtszins und dem neuen (höheren) Baurechtszins. Dieser Ansatz stützt sich auf die Tatsache, dass die neue Baurechtsdauer 60 Jahre beträgt, dabei der heutige jährliche Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13 125.– für weitere 18 Jahre (2024–2042) berücksichtigt wird (Vertrags-

2

dauer bestehender Baurechtsvertrag mit Ablauf 2042). Gestützt auf diesen Ansatz ergibt die folgende Berechnung

<i>Aktueller Baurechtszins pro Jahr</i>	Fr. 13 125.–
<i>Ertrag Restlaufzeit (18 Jahre x Fr. 13 125.–)</i>	Fr. 236 250.–
<i>Neuer Baurechtszins pro Jahr</i>	Fr. 174 202.–
<i>Ertrag neue Baurechtsdauer (42 Jahre x Fr. 174 202.–)</i>	Fr. 7 316 484.–
<i>Gesamtertrag Laufzeit 60 Jahre</i> (Fr. 236 250.– + Fr. 7 316 484.–)	Fr. 7 552 734.–

einen jährlichen Baurechtszins während der Vertragslaufzeit über 60 Jahre von rund **Fr. 125 879.–** (Fr. 7 552 734.–/60 Jahre).

Die Betrachtungsweise ist linear, nicht eingerechnet sind Veränderungen des Baurechtszinses durch künftige Ertrags-, Landwert- und Gebäudewertanpassungen.

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Eintragung des Baurechtsvertrags, bis zu jenem Zeitpunkt behält der bestehende Baurechtszins seine Gültigkeit. Der Baurechtszins wird nach Abschluss des Bauvorhabens aufgrund der Schätzungseröffnung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre angepasst.

Durch den gewählten Lösungsansatz der Mischrechnung verliert die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Baurechtsvertrag kein Geld, erhält hingegen die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung in Chur West voranzutreiben.

Systematik der Baurechtszinsanpassung

Der Baurechtszins wird aufgrund der Schätzungseröffnung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung definitiv festgesetzt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, allenfalls Faktor) angepasst. In der Systematik der Baurechtszinsberechnung werden 74,80 % des Substanz- sowie Ertragswerts berücksichtigt. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass der aktuell gültige Baurechtszins in der Höhe von Fr. 13 125.– in der Gesamtbetrachtung nicht in die Baurechtszinsanpassung miteinfliesst. Das Verhältnis zwischen dem regulären und dem angepassten Baurechtszins beträgt 0,72 % (Fr. 125 879.–/Fr. 174 202.–). Zum Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung wird künftig der Substanz- und der Ertragswert zusätzlich um den Faktor 0,72 reduziert. Die Mischrechnung alter/neuer Baurechtszins findet Anwendung während der Vertragslaufzeit von 60 Jahren. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, das Baurecht um weitere 20 Jahre zu verlängern. Im Falle, dass die Bauberechtigte von ihrem Recht Gebrauch macht, entfällt der zusätzliche Faktor Mischrechnung alter/neuer Baurechtszins von 0,72 %.

Fazit

Ausgehend von einem realisierbaren Baurechtszins von rund Fr. 174 202.– pro Jahr müsste auch während den ersten 18 Jahren mit Erträgen in der Höhe von Fr. 3 135 636.– (18 Jahre \times Baurechtszins Fr. 174 202.–) gerechnet werden. Durch den gewählten Lösungsansatz der Mischrechnung verliert die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Bau-

2

rechtsvertrag kein Geld, erhält hingegen die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung in Chur West voranzutreiben.

Das vorliegende Modell könnte auch in anderen Gebieten zum Einsatz gelangen, um die Überbaumöglichkeiten zu beschleunigen.

Chur, 1. Februar 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin
Géraldine Danuser

Der Stadtschreiber
Marco Michel

Der Standpunkt der Minderheit im Gemeinderat

Die Minderheit im Gemeinderat empfiehlt, die Baurechtsvergabe des Grundstückes 5080 zu den vorgeschlagenen Konditionen abzulehnen, die Baurechtszinsen neu zu verhandeln und städtebauliche Vorgaben zu machen. Die durch den Stadtrat ausgehandelten Baurechtszinse sind weit unter den Marktpreisen und die fehlenden Einnahmen gehen zulasten der Steuerzahlenden.

Verzicht auf 2,9 Mio. Franken Einnahmen

Obwohl der Stadtrat die gesetzlichen Grundlagen für die Reduktion des Baurechtszinses «als nicht erfüllt» betrachtet, schlägt er eine massive Reduktion vor: Er macht eine Mischrechnung und berücksichtigt in den ersten 18 Jahren den alten Baurechtszins der bestehenden Industriehalle (ca. Fr. 13 000.–/Jahr, anstelle von neu Fr. 174 202.–/Jahr). Das ist nicht nachvollziehbar. Dieser Zins entspricht einem älteren Baurechtsvertrag in einer Industriezone, keinem neuen Vertrag in der heutigen Hochhauszone mit einer Ausnützungsziffer von 2,0, welche die Realisierung von mehreren Tausend Quadratmetern Wohnfläche erlaubt. Durch diese Mischrechnung verliert die Stadt total Fr. 2,9 Mio. an Einnahmen. Wenn die Stadt den Baurechtszins reduzieren will, soll sie dies an verbindliche Vorgaben für dauerhaft bezahlbare Wohnungen knüpfen (Kostenmiete).

Zu tiefer Bodenwert

Der neu vorgeschlagene Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von Fr. 1 750.–/m² und ist viel zu tief angesetzt. Zum Vergleich: Für das Grundstück des alten Stadtspitals im Welschdörfli rechnet die Stadt mit einem Landpreis von Fr. 2 500.–/m². Und das in einer Wohnzone, welche nur eine halb so hohe Ausnützungsziffer hat. Theoretisch hätte das Land also doppelt so viel Wert, da doppelt so viel Wohn-

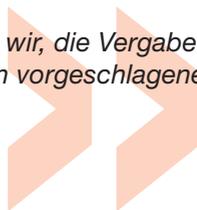
2

fläche realisiert werden kann. Das ergibt rechnerisch einen «Rabatt» von 65 % – das mag für die Investoren sehr attraktiv sein, für die Stadt Chur ist es aber kein gutes Geschäft.

Städtebauliche Vorgaben fehlen

Städtebauliche Akzente setzt man nicht nur mit dem Festlegen von Verkehrsachsen und Freiräumen. Städtebau bedeutet auch, die Lage und Grösse der Häuser, deren Formen, Materialisierung und Ausrichtung gesamthaft in Einklang zu bringen. Beim vorhandenen Hochhausprojekt fehlen wichtige Aussagen dazu, wie es sich im gesamten städtebaulichen Umfeld positionieren wird und wie der vor der Hauptfassade des Hochhauses liegende Aussenraum, sprich der zukünftige Bahnhofplatz Chur West, gestaltet werden soll.

Aus all diesen Gründen empfehlen wir, die Vergabe des Baurechts auf Parzelle 5080 zu den vorgeschlagenen Bedingungen abzulehnen.



Die Resultate zu dieser Abstimmung werden unter
www.chur.ch veröffentlicht

Die Botschaften des Stadtrates an den Gemeinderat zu
diesen Vorlagen finden Sie ebenfalls unter www.chur.ch



Stadt Chur

Stadtkanzlei
Rathaus
7000 Chur

Telefon +41 81 254 41 11
stadtkanzlei@chur.ch
www.chur.ch


Wirtl. Nachhaltig
Drucksache
myclimate.org/01-24-999374

